

25-C-0225

Séance du vendredi 27 juin 2025

DELIBERATION DU CONSEIL

WASQUEHAL -

**APPROBATION DU REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DU
CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 367-7 et suivants et L. 651-2 et suivants ;

Vu le code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1 et suivants et D. 324-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5217-2 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale;

Vu la délibération n° 23-C-0178 du Conseil en date du 30 juin 2023 portant adoption définitive du programme local de l'habitat 2022-2028 ;

I. Exposé des motifs

Transformer un local à usage d'habitation en un local professionnel ou commercial est un changement d'usage tel que défini dans le code de la construction et de l'habitation.

Il est possible d'encadrer le changement d'usage sur une commune par la mise en place d'un règlement imposant une autorisation préalable. Cette disposition est prise compte tenu de la pression immobilière. Il s'agit d'un des outils de régulation de l'habitat privé repris dans le programme local de l'habitat adopté en juin 2023.

Quatre règlements sur le changement d'usage existent déjà à Lille depuis 2019, La Madeleine depuis 2023, Loos et Roubaix depuis 2024.

La commune de Wasquehal souhaite mettre en place un règlement de changement d'usage sur son territoire, pour réguler le développement des meublés de tourisme, dans un contexte de marché du logement très tendu.

En effet, la Métropole européenne de Lille (MEL) (95 communes) compte 59 communes en zone tendue, "où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social" (article 232 du code général des impôts).

La commune de Wasquehal, située parmi les 59 communes de la zone tendue, est classée en zone A, témoignant du déséquilibre accru entre l'offre et la demande de logement (8 communes en zone A et 60 communes en zone B1 dans la MEL).

Il en résulte une difficulté d'accès au logement locatif privé comme social de la commune, pour les étudiants, jeunes ou familles à revenu modeste :

- les loyers privés y sont élevés, notamment ceux des logements de petite taille, et situés dans les secteurs les plus prisés pour le développement des meublés de tourisme. Ainsi, les T1 dans le secteur de Wasquehal ont un prix médian au m² compris entre 15,9 € et 17,2 € en 2023 (source : observatoire local des loyers) ;
- l'accès au logement locatif social est relativement stable (de 5,8 en 2021 à 5,7 en 2023 - source : SNE). En 2023, 185 attributions ont été réalisées pour 1 058 demandeurs ; un demandeur attendait en moyenne près de 18 mois pour se voir attribuer un logement, contre 15 mois en 2021.

Les prix des biens mis en vente ont fortement augmenté, rendant également difficile le parcours résidentiel des ménages à revenus intermédiaires : le prix médian des maisons a augmenté de 11 % entre 2019-2021 et 2021-2023 (passant de 262 000 € à 295 000 €), celui des appartements de 5,5 % (passant de 2 950 €/m² à 3 120 €/m² - source Perval).

Dans ce contexte, toute soustraction de logements pour d'autres usages pèse lourdement sur le parcours des ménages.

On observe qu'une partie des propriétaires bailleurs possédant des logements de mauvaise qualité énergétique (étiquettes E, F et G) sortent leurs logements de la location classique vers du meublé de tourisme de manière à échapper aux obligations de la loi "Climat et Résilience".

Le développement des meublés de tourisme concerne tous les types de logements sur le territoire de la commune. En matière de meublés à vocation touristique, il est ainsi observé entre 2020 et 2023 :

- + 179 % d'offres de logements entiers réservables dans la commune, contre + 50 % dans la MEL ;
- + 263 % de logement entiers réservables plus de 120 jours par an, soit 29 logements en 2024 (8 en 2020), contre + 78 % dans la MEL ;

- 15 logements entiers réservés plus de 120 jours en 2024, soit + 400 % par rapport à 2020, contre + 294 % dans la MEL ;
- les logements entiers réservés plus de 120 jours par an représentent 28 % des logements entiers réservables en 2024 à Wasquehal contre 30 % pour la MEL.

Afin de préserver l'offre de logements en résidence principale et ne pas accroître encore la tension locative, un règlement du changement d'usage est proposé. Il est présenté en annexe à la présente délibération.

L'instruction, la délivrance des autorisations et le contrôle des usages autorisés seront effectués par les services de la commune conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation. Pour ce faire, la commune mettra en place un système municipal d'enregistrement des meublés de tourisme.

Comme le prévoit l'article L. 651-2 du même code, le produit des amendes sera versé à la commune sur laquelle est situé le local.

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'approuver le règlement municipal de la commune de Wasquehal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations ;
2. De faire appliquer le règlement municipal aux demandes de changement d'usage déposées à compter du 1er janvier 2026.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ